

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

ALTLASTEN

Wer ein Grundstück erwirbt, möchte es bedenkenlos nutzen können, auch für die Aufzucht von Gemüse und als Kinderspielplatz. Das kann problematisch sein, wenn der Boden kontaminiert ist.

1

Was sind Altlasten?

Unter Altlasten versteht man Bodenverunreinigungen, die durch eine frühere industrielle oder gewerbliche Nutzung entstanden sind. Besonders altlastenträchtig sind Tankstellen und KFZ-Werkstätten. Bei Einträgen in das Grundwasser können auch benachbarte ehemalige Standorte für Verunreinigungen verantwortlich sein. Die Bundesländer haben öffentliche Altlastenkataster eingerichtet, in denen sämtliche Verdachtsflächen kartiert sind. In Berlin ist eine online-Abfrage unter <http://www.berlin.de/umwelt/aufgaben/boden-umweltauskunft.php> möglich. Zu bedenken ist allerdings, dass eine leichte Belastung gerade in Berlin fast flächendeckend vorhanden ist. Genaue Auskunft ergibt nur eine Bodenprobe. Zur Beurteilung von Belastungen werden Schadstofflisten geführt (Berliner bzw. Brandenburger Liste).

2

Welche Risiken bestehen bei Altlasten?

Zunächst bestehen gesundheitliche Risiken für die Nutzer. Darüber hinaus kann durch ordnungsbehördliche Verfügung die Nutzung des Grundstücks beschränkt oder die Beseitigung der Belastung vom Eigentümer verlangt werden. Auch der Nachbar kann Beseitigungs- und Schadenersatzansprüche geltend machen, wenn Bodenverunreinigungen etwa über das Grundwasser auf sein Grundstück gelangen. Soweit es sich um eine im Kataster erfasste Verdachtsfläche handelt, empfiehlt sich eine intensive Abklärung mit der zuständigen Behörde. Nutzungsbeschränkungen, Abbruch- oder Beseitigungsverfügungen drohen aber nur bei erheblichen Belastungen. In jedem Fall ist der Wert der Immobilie erheblich eingeschränkt. Erfahrungsgemäß schrecken bekannte Bodenbelastungen Kaufinteressenten ab, sofern der Verkäufer nicht die Sanierungskosten übernimmt.

3

Wer ist verantwortlich?

Der Eigentümer eines Grundstücks ist für dessen Zustand verantwortlich, unabhängig davon, ob er ihn verantwortet hat oder nicht. Dies gilt ordnungsrechtlich auch für den Inhaber der tatsächlichen Gewalt, also einen Mieter oder Pächter. Daneben kann die Behörde auch den früheren Verursacher einer Bodenverunreinigung in Anspruch nehmen. Durch Auszug oder Verkauf kann man sich also seiner Verantwortung nicht entziehen. Werden die Kosten existenzbedrohend und hat der Eigentümer die Belastung nicht verantwortet, kann sich die Behörde aber auf Schutzanordnungen beschränken.

4

Bestehen Ausgleichsansprüche ?

Wer als Eigentümer oder Nutzer von der Behörde zur Sanierung aufgefordert wird, kann bei einem verantwortlichen früheren Nutzer in Regress nehmen. Dies sieht § 24 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ausdrücklich vor. Wie immer liegt aber die Tücke im Detail. Wer den Verursacher einer Bodenverunreinigung auf Kostenerstattung verklagen will, muss dessen Verantwortung beweisen können. Außerdem liegt das Risiko bei dem Kläger, dass der Verursacher nicht mehr auffindbar oder nicht mehr zahlungsfähig ist. Die mangelnde Leistungsfähigkeit des Verursachers kann auch der Behörde, die die Sanierung verlangt, nicht entgegen gehalten werden.

5

Hinweispflicht im Kaufvertrag?

Nur wenn dem Verkäufer eine Altlast bekannt ist, muss er darauf hinweisen. Eine Erkundigungspflicht bei dem Altlastenkataster besteht für den Verkäufer nicht. Kaufverträge enthalten meist die Klausel, dass dem Verkäufer Altlasten nicht bekannt sind. Eine eigene Nachfrage des Käufers bei dem Kataster ist deshalb sinnvoll. Dies gilt namentlich dann, wenn der Verkäufer verlangt, dass etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers nach dem BBodSchG ausgeschlossen werden und der Käufer den Verkäufer von den Kosten behördlicher Inanspruchnahme freistellen muss. Solche Klauseln sind bei Verkäufen durch die öffentliche Hand üblich.

6

Verjährung

Ansprüche der Nachbarn auf Abwehr von Belastungen, die über die Grenze zu dringen drohen, verjähren nicht. Auch der Umweltbehörde kann das Alter einer Altlast nicht entgegengehalten werden. Wird eine Altlast arglistig verschwiegen, haftet der Verkäufer noch drei Jahre nach Kenntniserlangung durch den Käufer. Die Verjährung von Ausgleichsansprüchen gegen den Verursacher einer Verunreinigung beginnt erst mit Beendigung der Sanierungsmaßnahmen und läuft ebenfalls drei Jahre ab Kenntniserlangung von der Person des Verursachers, längstens jedoch 30 Jahre (§ 24 BBodSchG).

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.